

Sygnatura akt I C 324/16

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 21 czerwca 2016 r.

Sąd Rejonowy w Ostrołęce I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSR Anna Domian
Protokolant:	st. sekr. sądowy Agnieszka Radecka

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 21 czerwca 2016 r. w O.

sprawy z powództwa **J. K.**

przeciwko **P. K. i K. K.**

o ochronę naruszonego posiadania

orzeka:

- przywraca J. K. posiadanie nieruchomości położonej w miejscowości B. gm. K., oznaczonej numerem ewidencyjnym działki (...) w ten sposób, że nakazuje pozwanym P. K. i K. K. wydanie wskazanej nieruchomości powodowi J. K. oraz zakazuje pozwanym dalszych naruszeń posiadania powoda;
- zasądza od pozwanych na rzecz powoda kwotę 537 zł tytułem zwrotu kosztów procesu, w tym kwotę 337 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.

/-/A. D.

Sygn. akt I C 324/16

UZASADNIENIE

W dniu 11.04.2016 r. J. K. - reprezentowany przez profesjonalnego pełnomocnika - wniósł pozew przeciwko P. i K. małż. K. o – po ostatecznym sprecyzowaniu żądania - przywrócenia mu utraconego posiadania nieruchomości rolnej o nr ewidencyjnym działki (...), o pow. (...)ha, położonej w miejscowości K. obręb B., w ten sposób, aby pozwani wydali mu nieruchomość oraz o zakazanie dalszych naruszeń. Powód wniósł również o zasądzenie na jego rzecz od pozwanych zwrotu kosztów postępowania.

W uzasadnieniu powód wskazał, że na mocy umowy dzierżawy z 27.03.2012 r., zawartej na okres do 28.03.2027 r. z pierwotnym właścicielem nieruchomości, od dnia zawarcia tej umowy użytkował rolniczo ww. nieruchomość. Oświadczył, że obecni właściciele nieruchomości – pozwani - w marcu 2016 r. pozbawili powoda jej posiadania w ten sposób, że wchodzili na grunt, dokonywali wycinki drzew, a ostatecznie zasiali na działce własny owies.

Pozwani wnieśli o oddalenie powództwa. Nie kwestionowali twierdzeń powoda. Wskazali jedynie, że obecnie to oni są właścicielami spornej nieruchomości, a czynsz z tytułu umowy dzierżawy, jaka łączyła powoda z pierwotnym

właścicielem jest rażąco niski, co czyni umowę dzierżawy z 27.03.2012 r. nieważną. Pozwani na rozprawie oświadczyli, że zmierzają do odzyskania nieruchomości.

Sąd ustalił i zaważył, co następuje:

Powództwo w całości zasługiwało na uwzględnienie.

Zgodnie z art. 344 k.c., przeciwko temu, kto samowolnie naruszył posiadanie, jak również przeciwko temu, na czyją korzyść naruszenie nastąpiło, przysługuje posiadaczowi roszczenie o przywrócenie stanu poprzedniego i o zaniechanie naruszeń. Roszczenie to nie jest zależne od dobrej wiary posiadacza ani od zgodności posiadania ze stanem prawnym, chyba że prawomocne orzeczenie sądu lub innego powołanego do rozpoznawania spraw tego rodzaju organu państwowego stwierdziło, że stan posiadania powstały na skutek naruszenia jest zgodny z prawem (§ 1). Roszczenie wygasa, jeżeli nie będzie dochodzone w ciągu roku od chwili naruszenia (§ 2). Jak wynika z art. 478 k.p.c., Sąd rozpoznając sprawę o naruszenie posiadania bada jedynie ostatni stan posiadania i fakt jego naruszenia, nie rozpoznając samego prawa ani dobrej wiary pozwanego. Z tego względu Sąd oddalił wnioski dowodowe stron, które wykazać miały tytuł prawny powoda oraz pozwanych do przedmiotowej nieruchomości. Roszczenie z art. 344 k.c. dotyczy jedynie ochrony stanu faktycznego (nie prawnego), tj. posiadania, bez względu na tytuł prawny posiadacza do korzystania z nieruchomości. Żądanie przywrócenia naruszonego posiadania nie jest żądaniem skierowanym do prawa lecz dotyczy stanu faktycznego. Nie zmierza do pozbawienia naruszydiciela prawa posiadania rzeczy lecz do odzyskania przez dotychczasowego posiadacza faktycznego władztwa nad rzeczą w związku z samowolą uprawnionego w realizowaniu przysługującego mu prawa do rzeczy (art. 478 k.p.c.). (zob. np. wyrok SN z 17.12.2003r., IV CK 297/02, lex nr 558334).

Wystarczające dla ustalenia ostatniego stanu posiadania nieruchomości i faktu jego naruszenia okazały się zgodne oświadczenia stron złożone na rozprawie w dniu 21.06.2015 r. (k. 36 – 36v.). Powód oraz pozwani zgodnie oświadczyli bowiem, że J. K. faktycznie posiadał sporną działkę rolną o nr ewidencyjnym(...), o pow. (...) ha, położoną w miejscowości B. od listopada 2011 r. Od tej daty nieprzerwanie przygotowywał on grunt pod uprawę, a następnie uprawiał na części działki kukurydzę, pozostałą część zasiewając trawą. Bezsporne było również, że powód jesienią 2015 r. wykonał ostatnie prace na gruncie – zorał pole. Pozwani przyznali następnie, że wiosną 2016 r. zaczęli wchodzić na ww. nieruchomość, wycinać na niej drzewa i krzewy, a także zasiali na przygotowanym przez powoda polu swój owies wykorzystując fakt, że zasiewu kukurydzy dokonuje się w późniejszym okresie. Tym samym strony przyznały, że powód na skutek działań pozwanych utracił posiadanie owej nieruchomości.

Podkreślić jeszcze raz trzeba, że ustalenia te nie wpływają w żaden sposób na zakres prawa własności pozwanych do nieruchomości, bo tytuł prawny – jak wskazano – nie był przedmiotem oceny Sądu, a jedynie stan faktyczny.

Zważywszy ponadto, że z oświadczeń pozwanych wynika, że istnieje realna obawa dalszych naruszeń i nie ma wątpliwości, że termin z art. 344 § 2 kc został zachowany – Sąd orzekł jak w pkt 1 sentencji na podstawie art. 344 kc.

O kosztach postępowania Sąd orzekł na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c., który nakłada na stronę przegrywającą sprawę obowiązek zwrotu kosztów postępowania przeciwnikowi procesowemu. Stąd też Sąd zasądził od pozwanych na rzecz powoda kwotę 537 zł, na którą składa się 200 zł tytułem opłaty sądowej od pozwu, 17 zł tytułem opłaty skarbowej od udzielonego pełnomocnictwa oraz 320 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa prawnego, których wysokość ustalono zgodnie z 5 pkt 4 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 22.10.2015 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie (Dz. U. 2015.1800).